

Vướng mắc trong quy định về nhà ở xã hội và một số kiến nghị

Vướng mắc trong quy định về nhà ở xã hội và một số kiến nghị

Tóm tắt: Thực tế hiện nay cho thấy, việc mua, bán và phát triển nhà ở xã hội vẫn còn khó khăn, bất cập nhất định. Trong bài viết này, tác giả phân tích thực trạng và đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về nhà ở xã hội.

Abstract: Current reality shows that buying, selling and developing social housing is still facing certain difficulties and inadequacies. In this article, the author analyzes the current situation and makes some recommendations to improve the law on social housing.

1. Nhận diện nhà ở xã hội

1.1. Khái niệm về nhà ở xã hội

Nhà ở luôn đóng vai trò quan trọng đối với đời sống của con người, ngoài chức năng cơ bản là nơi trú ngụ, bảo vệ con người chống lại sự khắc nghiệt của thiên nhiên, thì nhà ở còn có nhiều vai trò như là nơi nghỉ ngơi, giải trí, tái tạo sức lao động, là nơi sản xuất, kinh doanh... Ngoài ra, nhà ở cũng là một tài sản có giá trị lớn, có thể được sử dụng để buôn bán kiếm lời, phát triển kinh tế cho chủ sở hữu chúng.

Từ điển Tiếng Việt định nghĩa: “Nhà ở là chỗ ở và sinh hoạt của một gia đình”[1]. Về mặt pháp lý, Điều 1 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Đến Luật Nhà ở năm 2014, định nghĩa “nhà ở” vẫn được giữ nguyên là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân (khoản 1 Điều 3).

Qua đó có thể thấy, nhà ở phải bảo đảm các tiêu chí sau:

Thứ nhất, nhà ở phải là công trình xây dựng. Cụ thể, công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế[2].

Thứ hai, mục đích sử dụng của nhà ở là để ở, phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân hay của hộ gia đình.

Theo cách hiểu thông thường, “xã hội” là hệ thống con người chung sống với nhau tạo thành một cộng đồng, có tổ chức. Những cá nhân trong xã hội có sự liên hệ với nhau thông qua chính trị, lãnh thổ, văn hóa, phong tục...

Trong khoa học pháp lý tại Việt Nam, từ “xã hội” được sử dụng để tạo ra các thuật ngữ pháp lý như bảo hiểm xã hội, an sinh xã hội, quỹ xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội, cơ sở trợ giúp xã hội, chính sách bảo trợ xã hội, hệ thống hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội... Đặc điểm chung của những thuật ngữ này là đều chỉ những công cụ để Nhà nước bảo đảm an sinh, cuộc sống cho đại đa số người dân, trợ giúp những đối tượng yếu thế trong xã hội có cơ hội tiếp cận với mức sống trung bình, kéo gần khoảng cách giàu nghèo, qua đó bảo đảm các vấn đề an sinh, kinh tế - xã hội nói chung.

Ở nước ta, những chính sách về nhà ở giá rẻ dành cho một số đối tượng cụ thể đã xuất hiện từ rất sớm. Trong giai đoạn những năm 1960 - 1970, nước ta đã có những chính sách phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước dành cho cán bộ, công chức, viên chức thuê với giá rẻ. Năm 2001, Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê đã quy định về việc tạo điều kiện và ưu đãi các doanh nghiệp tham gia dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê đối với các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở như các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước; cán bộ, công nhân, viên chức làm việc trong các doanh nghiệp; sinh viên các trường cao đẳng, đại học. Nhưng thời điểm này, thuật ngữ nhà ở xã hội vẫn chưa xuất hiện trong các văn bản pháp lý tại Việt Nam.

Lần đầu tiên “nhà ở xã hội” được ghi nhận trong một văn bản pháp lý là tại Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 đã thông qua định nghĩa quỹ nhà ở xã hội là quỹ nhà ở do Nhà nước hỗ trợ chính sách đầu tư xây dựng nhằm bán trả dần, cho thuê - mua và cho thuê đối với các đối tượng thuộc diện chính sách có khó khăn trong việc cải thiện chỗ ở.

Khoản 3 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua gọi là nhà ở xã hội. Cùng với đó là quy định các vấn đề liên quan như: Chính sách phát triển nhà ở xã hội; đối tượng và thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội... Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở định nghĩa: Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây

dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53, Điều 54 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định. Luật Nhà ở năm 2014 quy định: Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

Qua đó có thể thấy, điểm phân biệt nhà ở xã hội với các loại nhà ở khác là mục đích chúng được xây dựng. Nhà ở xã hội được tạo ra nhằm giúp đại bộ phận người dân, đặc biệt là đối tượng yếu thế trong xã hội như người lao động có thu nhập thấp, đối tượng chính sách... có điều kiện tiếp cận và sở hữu nhà ở của riêng mình. Đây là tính “xã hội” mà tên gọi của loại nhà ở này thể hiện khi nó hướng đến mục tiêu giúp đại đa số các cá nhân, gia đình trong xã hội được sở hữu nhà ở của riêng mình hoặc tiếp cận thuê nhà ở với giá rẻ. Hiện nay, nhà ở xã hội tại đô thị phải là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung của pháp luật về xây dựng, phù hợp với quy hoạch xây dựng[3].

Từ đó, có thể hiểu: Nhà ở xã hội là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được xây dựng có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định mua, thuê hoặc thuê mua với giá ưu đãi.

1.2. Ý nghĩa và vai trò của nhà ở xã hội

Thứ nhất, nhà ở xã hội giúp người lao động có thu nhập trung bình thấp và những đối tượng chính sách khác có cơ hội mua nhà, thuê nhà với giá rẻ, qua đó ổn định cuộc sống, bảo đảm điều kiện sinh hoạt và yên tâm lao động, làm việc. Theo báo cáo về tổng chỉ số nguồn nhân lực năm 2022 do Manpower Group - một doanh nghiệp cung ứng giải pháp về nhân sự công bố dựa trên việc tổng hợp dữ liệu của Tổng cục Thống kê, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, tiền lương trung bình của người lao động Việt Nam hiện là 275 USD tương đương 6,5 triệu đồng/tháng[4]. Trong khi đó, các căn hộ chung cư thương mại hiện nay thường có mức giá trung bình từ 20 triệu - 30 triệu đồng/m² trở lên, nhà ở mặt đất có giá cao hơn nhiều. Các căn hộ với mức giá dưới 20 triệu đồng/m² gần như không còn xuất hiện, đặc biệt là ở các thành phố lớn. Vì vậy, đại đa số người dân, đặc biệt là người lao động phổ thông hiện nay khó có cơ hội tiếp cận và sở hữu nhà ở của riêng mình. Để giải quyết vấn đề đó, nhà ở xã hội với giá thành phổ biến từ 10 triệu - 20 triệu đồng/m², có diện tích vừa phải và bảo đảm những tiện nghi tối thiểu đã giúp người lao động có cơ hội mua nhà, thuê nhà với giá rẻ. Qua đó, nhà ở xã hội là một giải pháp giúp người lao động ổn định cuộc sống và yên tâm lao động, làm việc.

Thứ hai, nhà ở xã hội giúp bảo đảm chính sách an sinh xã hội của Nhà nước. Bởi lẽ, nhà ở xã hội giúp tạo ra các cộng đồng dân cư lành mạnh, hạn chế hình thành các

khu vực nhà ổ chuột không bảo đảm vệ sinh và các điều kiện sống cơ bản khác như sinh hoạt, học tập, an ninh...; nhà ở xã hội bảo đảm quyền có nơi ở của người dân, giúp người dân an cư, lập nghiệp, đồng thời hạn chế được nguy cơ mất trật tự trị an xã hội và các loại tội phạm có thể xảy ra.

Thứ ba, nhà ở xã hội giúp bình ổn thị trường bất động sản. Trước tình hình dân số ngày càng tăng kéo theo nhu cầu nhà ở cũng tăng cao nhưng quỹ đất thì có hạn và giá nhà ở cũng vì thế mà tăng dần theo từng năm, thì chế độ tiền lương và thu nhập của đại đa số người dân nói chung và người lao động phổ thông nói riêng không theo kịp tốc độ tăng “chóng mặt” của giá nhà ở. Tuy nhiên, với nhu cầu lớn từ thị trường, chủ đầu tư nhà ở thương mại hay các loại nhà ở khác không cần giảm giá, thậm chí có tăng giá vẫn bán được hàng, Nhà nước cũng không thể áp đặt các chủ đầu tư nhà ở thương mại hay chủ sở hữu nhà ở cá nhân phải bán nhà ở với giá thấp. Nhà ở xã hội xuất hiện với mức giá vừa phải, phù hợp cho đại đa số người lao động. Người lao động ngoài “mua đứt bán đoạn” còn có thể thuê hoặc lựa chọn hình thức thuê mua nhà ở xã hội, nếu trên thị trường ngày càng xuất hiện nhiều dự án như vậy, thì lựa chọn của người lao động nói riêng và người dân nói chung sẽ đa dạng hơn. Từ đó, thị trường bất động sản giải quyết được một lượng lớn nhu cầu của người dân, nhu cầu nhà ở giảm xuống cũng giúp bình ổn giá của cả thị trường bất động sản.

2. Một số bất cập trong quy định của pháp luật Việt Nam về nhà ở xã hội

Mặc dù, nhà ở xã hội mang ý nghĩa tốt đẹp và có vai trò rất lớn, Nhà nước cũng đã có những chính sách ưu đãi nhất định đối với cả doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội lẫn đối tượng đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua loại nhà ở này. Tuy nhiên, thực tế hiện nay, việc phát triển nhà ở xã hội và mua bán nhà ở xã hội vẫn còn những khó khăn nhất định như: Các doanh nghiệp chưa tiếp cận được nguồn vốn vay chính sách từ ngân hàng, xây dựng xong nhà ở xã hội phải xin tạm dừng bán vì thua lỗ, người thật sự có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì không tiếp cận, được trong khi đó, hiện tượng đầu cơ, bán, cho thuê sai đối tượng vẫn còn tồn tại... Những hạn chế đó xuất phát từ một số bất cập trong quy định pháp luật như sau:

Thứ nhất, quy định phê duyệt giá bán nhà ở xã hội chưa hợp lý. Theo Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ), giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư. Giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có)

và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư. Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư. Trong đó, các khoản ưu đãi của Nhà nước theo quy định như miễn tiền sử dụng đất, miễn giảm các loại thuế, ưu đãi vốn vay... không được tính vào giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội. Như vậy, lợi nhuận định mức của toàn bộ các dự án nhà ở xã hội chỉ dao động từ 10 - 15% tổng chi phí đầu tư. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội cũng được xác định và sau đó không được tăng giá hơn vượt quá mức trần được tính dựa trên chi phí đầu tư. Tuy nhiên, khi xây dựng nhà ở, các chi phí nhân công, nguyên vật liệu có thể có sự thay đổi về giá... Mặt khác, dự án nhà ở nói chung và dự án nhà ở xã hội nói riêng nào mới xây dựng cũng khó có thể bán được ngay, theo thời gian, việc lạm phát, biến động của thị trường có thể ảnh hưởng rất nhiều đến giá nhà ở dẫn tới giá bán phê duyệt ban đầu dựa vào tổng chi phí đầu tư không bảo đảm thu hồi vốn cho nhà đầu tư. Mặt khác, để xây dựng một dự án nhà ở xã hội thường phải mất ít nhất từ 03 năm đến 05 năm, như vậy, chưa tính các chi phí vận hành để bán nhà ở sau khi xây dựng xong thì lợi nhuận định mức của dự án nhà ở xã hội chỉ là khoảng 2% - 5%/năm. Đây là mức lợi nhuận thấp hơn nhiều so với gửi tiết kiệm ngân hàng hiện nay, trong khi đó, việc đầu tư xây dựng nhà ở rủi ro hơn so với gửi tiền ngân hàng. Điều này dẫn tới nhà đầu tư không có động lực để chủ động thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Thứ hai, các doanh nghiệp thực hiện dự án nhà ở xã hội tiếp cận vốn vay ưu đãi còn nhiều khó khăn. Pháp luật đã có quy định chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Cụ thể, lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ[5]. Căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trong từng thời kỳ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để cho các đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội vay ưu đãi với lãi suất không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại trong cùng thời kỳ[6].

Căn cứ Quyết định số 2081/QĐ-NHNN ngày 12/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2023 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013, Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 và Thông tư số 25/2016/TT-NHNN ngày 29/7/2016 là 5,0%/năm, tăng

0,2% so với Quyết định số 1956/QĐ-NHNN ngày 03/12/2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2022 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013, Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 và Thông tư số 25/2016/TT-NHNN ngày 29/7/2016.

Tuy nhiên, do không tiếp cận được vốn vay từ ngân hàng chính sách nên doanh nghiệp thực hiện dự án vẫn phải vay ngân hàng thương mại với lãi suất thông thường. Nhưng khi phê duyệt giá bán nhà, các cơ quan chức năng không áp dụng mức lãi suất vay vốn thực tế mà vẫn áp dụng mức lãi suất cho vay ưu đãi dẫn tới thiệt hại cho doanh nghiệp.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, tính đến tháng 11/2022, cả nước đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 175 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô khoảng 93.090 căn hộ với tổng diện tích ước đạt 4.654.480 m²; đang tiếp tục triển khai 274 dự án, quy mô 293.460 căn hộ có tổng diện tích khoảng 14.673.000 m². Dựa trên quy định cụ thể tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, đến tháng 11/2022, Bộ Xây dựng đã 03 lần công bố danh mục các dự án đủ điều kiện được vay trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và gửi Ngân hàng Nhà nước. Theo đó, chỉ có 21 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo chung cư cũ đủ điều kiện vay vốn ưu đãi. Đây là một con số rất thấp so với tổng số dự án nhà ở xã hội đang đầu tư xây dựng.

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, ngân sách trung ương chưa bố trí được đầy đủ nguồn vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội. Vốn bố trí cho ngân hàng chính sách xã hội trong giai đoạn 2016 - 2020 đạt thấp, khoảng 3.163/9.000 tỷ đồng (chỉ đáp ứng khoảng 35% so với nhu cầu của ngân hàng chính sách xã hội); nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để cho vay thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đến nay vẫn chưa được bố trí[7].

Mặt khác, khi xét căn cứ phê duyệt giá bán nhà ở xã hội, cơ quan chức năng chỉ cho phép áp dụng mức lãi suất vay ưu đãi vào chi phí đầu tư mà không chấp nhận mức lãi suất vay thông thường tại các ngân hàng thương mại. Như vậy, thực tế, doanh nghiệp, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp này phải chịu thiệt khi giá bán nhà ở xã hội được phê duyệt chưa đúng với thực tế chi phí mà họ bỏ ra.

Điều này mang đến rủi ro thua lỗ cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và cả cho rủi ro cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội phải sử dụng các trang thiết bị kém chất lượng, nhà ở không bảo đảm do chủ đầu tư phải tính toán cân đối thu chi.

Thứ ba, về bốc thăm mua nhà ở xã hội. Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua hợp lệ nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm. Trừ trường hợp đối tượng đăng ký là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ không thông qua bốc thăm dành cho đối tượng này được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.

Quy định bốc thăm mua nhà ở xã hội ngoài hạn chế ở việc lựa chọn người có quyền mua một cách may rủi, còn dẫn tới hiện tượng bán suất bốc thăm với cam kết bốc thăm là trúng. Để làm được việc này, chủ đầu tư và các sàn môi giới, cò mồi có thể sử dụng những thủ đoạn như đánh dấu phong bì thư bốc thăm bằng màu sắc, ký hiệu đặc biệt, cách đóng con dấu niêm phong... và thông báo những dấu hiệu này cho những người bỏ tiền ra mua suất bốc thăm trúng.

Điều này vừa làm mất tính công bằng trong việc xét duyệt mua nhà ở xã hội, vừa làm tăng gánh nặng kinh tế cho người mua, làm mất đi ý nghĩa vốn có của nhà ở xã hội.

Thứ tư, giao chủ đầu tư vừa bán nhà, vừa kiểm soát hồ sơ là chưa hợp lý. Theo quy định hiện hành, trình tự thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội bao gồm việc nộp hồ sơ đăng ký và xét duyệt hồ sơ đăng ký. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ trực tiếp cho chủ đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tiến hành xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội để lập danh sách đối tượng đủ điều kiện tại dự án của mình. Sau khi có danh sách các đối tượng dự kiến đủ điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên tại dự án của mình, chủ đầu tư gửi danh sách về Sở xây dựng địa phương nơi có dự án.

Sau khi chủ đầu tư gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê mua, mua nhà ở xã hội cho Sở Xây dựng, Sở này thực hiện kiểm tra xem đối tượng dự kiến có đủ điều kiện được giải quyết không, đã từng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở hay chưa, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương hay không? Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo danh sách do chủ đầu tư lập mà đã có

nhà ở, đất ở, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác, thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Với quy trình như vậy, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội phải trải qua hai vòng xét duyệt hồ sơ, vòng một là bởi chính chủ đầu tư và vòng hai là bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quy trình này có những nhược điểm như sau: Thứ nhất, mục đích của chủ đầu tư là lợi nhuận, nhanh chóng bán được hàng nên việc họ vừa bán hàng vừa chấm điểm hồ sơ để lập danh sách là chưa khách quan; thứ hai, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không thể có đủ chuyên môn để thẩm định các vấn đề như thu nhập, đối tượng, điều kiện... của người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư cũng không có thẩm quyền tiếp cận đầy đủ thông tin để làm căn cứ chấm điểm dẫn tới sự chính xác của danh sách được lập không bảo đảm. Với quy trình như vậy, Sở Xây dựng chỉ có thể phát hiện những đối tượng không đủ điều kiện trong danh sách chủ đầu tư gửi để loại bỏ mà không thể biết những đối tượng đủ điều kiện nhưng không được chủ đầu tư chấp nhận.

Mặt khác, với quy định như trên, hộ gia đình và cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội sau khi nộp hồ sơ ở dự án này không được chấp nhận phải tiếp tục làm hồ sơ mới để nộp tại dự án khác. Cùng với quy định mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án thì thủ tục đăng ký mua nhà ở xã hội đang gây ra những khó khăn nhất định.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, tiếp tục thực hiện các chính sách tạo quỹ đất và tạo nguồn vốn hỗ trợ cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cũng như cho người dân có nhu cầu thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội. Trên thực tế, hiện nay đã có những chính sách nhằm bảo đảm quỹ đất và hỗ trợ vốn cho nhà ở xã hội nhưng hiệu quả của những chính sách đó chưa cao. Vì vậy, Ngân hàng Nhà nước trong thời gian tới cần bố trí đầy đủ nguồn vốn ưu đãi để cho vay phát triển nhà ở xã hội, thu hút nhà đầu tư trong lĩnh vực này.

Thứ hai, sửa đổi quy định xác định, phê duyệt giá bán nhà ở xã hội. Trong trường hợp chủ đầu tư có đủ điều kiện vay vốn ưu đãi của ngân hàng chính sách nhưng vì lý do khách quan mà không tiếp cận được vốn vay với giá ưu đãi, phải vay ngân hàng

thương mại với lãi suất thông thường thì khi phê duyệt giá bán phải áp dụng lãi vay thông thường làm căn cứ tính chi phí đầu tư dự án để phê duyệt giá. Cần bỏ quy định giá bán nhà ở xã hội dựa vào lợi nhuận định mức 10%, bởi lẽ, quy định này dù giữ giá nhà ở xã hội ở mức có lợi cho người mua nhưng gần như không hấp dẫn chủ đầu tư do khó thu hồi vốn khi xây dựng nhà ở xã hội. Vì vậy, có thể xem xét tăng mức lợi nhuận định mức lên 20% hoặc áp dụng giá trần và giá sàn cho nhà ở xã hội trên cơ sở đối chiếu với giá nhà ở thương mại cùng phân khúc. Mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm lập bảng giá nhà ở xã hội với mức giá trần, giá sàn tương ứng làm cơ sở phê duyệt giá bán nhà ở xã hội ở từng dự án.

Thứ ba, sửa đổi quy định giao chủ đầu tư xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội. Theo đó, thống nhất một chủ thể duy nhất thực hiện các thủ tục lập hồ sơ, danh sách và phê duyệt đối tượng đủ điều kiện mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội là Sở Xây dựng của các địa phương. Các doanh nghiệp sau khi xây dựng xong nhà ở xã hội sẽ tiến hành đăng ký bán tại Sở Xây dựng, Sở Xây dựng đồng thời tiến hành phê duyệt giá bán của dự án tại thời điểm này. Người có nhu cầu mua nhà ở xã hội sẽ làm hồ sơ đăng ký tại Sở Xây dựng, lựa chọn đăng ký nhà ở tại dự án do Sở Xây dựng công bố. Dựa trên hồ sơ đăng ký, Sở Xây dựng trực tiếp tiến hành chấm điểm, xếp hạng và xét duyệt hồ sơ đủ điều kiện và lưu trữ hồ sơ mà không cần thông qua chủ đầu tư. Dựa trên cơ sở danh sách xét duyệt của Sở Xây dựng, chủ đầu tư tiến hành ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội với người có nhu cầu và đủ điều kiện. Hồ sơ của người mua nhà ở xã hội được lưu trữ tại Sở Xây dựng giúp người mua có thể dễ dàng tiếp tục đăng ký lại ở dự án khác cũng như bổ sung hồ sơ đăng ký.

Thứ tư, cần sửa đổi quy định về việc bốc thăm mua nhà ở xã hội. Theo đó, trong trường hợp lập danh sách những cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện mua nhà ở xã hội mà số người đủ điều kiện lớn hơn số lượng căn hộ nhà ở xã hội bán ra ở dự án thì ưu tiên những người có số điểm xét duyệt từ cao xuống thấp, cho đến khi số người có chung số điểm lớn hơn số lượng căn hộ còn lại thì xét hồ sơ lần hai. Lần xét thứ hai ngoài việc chấm điểm theo biểu mẫu đã có thì xét chi tiết hơn cả những yếu tố khác như chi tiết tiền lương, gia đình, khoảng cách từ dự án đến nơi làm việc của người đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội... để tìm ra người thật sự cần và phù hợp. Lần xét thứ hai cũng được lập biên bản, ghi cụ thể lý do lựa chọn người có quyền mua, thuê, thuê mua. Sau hai lần xét duyệt, nếu vẫn còn những đối tượng cùng điều kiện thì Sở Xây dựng trực tiếp tổ chức bốc thăm và chịu trách nhiệm về sự công khai, minh bạch của việc bốc thăm.

Nguyễn Thị Kim Tuyền

Học viện Phụ nữ Việt Nam

Vũ Hồng Nam

Tòa án nhân dân quận Long Biên

[1]. Nguyễn Như Ý (Chủ biên) (2001), *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb. Giáo dục, Hà Nội, tr. 514.

[2]. Khoản 10 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014.

[3]. Điều 55 Luật Nhà ở năm 2014.

[4]. Anh Thư, *Tiết lộ mức thu nhập của lao động Việt Nam*, <https://laodong.vn/cong-doan/tiet-lo-muc-thu-nhap-cua-lao-dong-viet-nam-1129998.ldo>, truy cập ngày 10/3/2023.

[5]. Điểm b khoản 7 Điều 15 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

[6]. Điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

[7]. <https://xaydung.gov.vn/vn/tin-tuc/1206/73931/phat-trien-nha-o-xa-hoi-van-con-nhieu-vuong-mac.aspx>.

(Nguồn: Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 2 (Số 377), tháng 3/2023)

Tác giả: